

# 「自治会」×「NPO等」による 空き家の「発生予防」「適正管理」「利活用」

— 住み継がれる住宅地への取り組みを考える —

住宅地の空き家問題が深刻化しています。本来、「空き家」という個人資産の適正な維持管理は、その所有者等が責任をもって行うものですが、空き家の急速な増加やその放置は、地域環境の悪化や地域の安全・安心の維持などに大きな影響を及ぼしています。そこで、空き家の所有者、自治会などの地縁組織、行政、これらを繋ぐNPO等の役割分担や連携の方法を探りつつ、

- 地域コミュニティを支える「自治会」「町内会」などの地縁組織が、空き家問題に対して、どのような役割を果たすことが可能か、また、どのような役割を期待されているか。
- 地域のコミュニティビジネス等を担うNPO等が、どのような役割を果たすことが可能か、また、どのような役割を期待されているか。

について考えるため、このパンフレットをつくりました。皆様の地域における空き家問題やその取り組みの参考にして頂ければ幸いです。





住み継がれる住宅地とするために

## 「地域の魅力の維持創出」と「総合的な空き家対策」の合わせ技で!

### 広義の空き家対策

#### 地域の魅力の維持創出 (まちづくりの継続)

- 1 良好な環境・景観の維持
- 2 同質的住宅地から、多様な暮らしができる住宅地へ
- 3 適度な利便性の確保
- 4 地域の足の確保と工夫
- 5 コミュニティ・福祉との連携



### 狭義の空き家対策

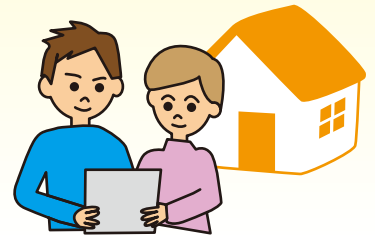
#### 総合的な空き家対策

- 1 空き家の **発生予防**
- 2 空き家の **適正管理**
- 3 空き家の **利活用(除却)**

個別の空き家対策だけでは、住宅地は持続創生しません

まちづくりからの  
空き家対策も重要です

空き家対策は、空き家の発生予防、適正管理、利活用(除却)という狭義の空き家対策と、地域の魅力を維持増進する、まちづくりからの空き家対策の双方が必要です。狭義の空き家対策だけでは、住宅地の持続創生はなし得ないと考えます。



## 「空き家対策」×「まち育て」で住み継がれる住宅地へ!

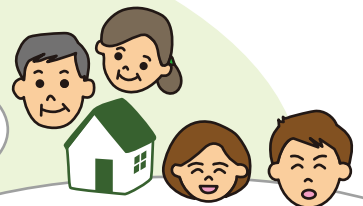
十家族十色の多様な暮らしで住宅地を新陳代謝!



高齢単身世帯だが、「**家族信託**」で土地と住まいは、既に子どもたちが適正管理。空き家にはならない。



市の公園だが、**NPO団体**が**指定管理者**として公園の管理運営を行い、一定の収入を得て地域を管理している。



元気な高齢夫婦が居住し、1階の一部は、**NPOに事務所として賃貸**し、**地域の雇用を創出**。



空き家だが、**NPOが定期的に見守り管理**をしていて、樹木の剪定などもしっかり行っている。(安心空き家)

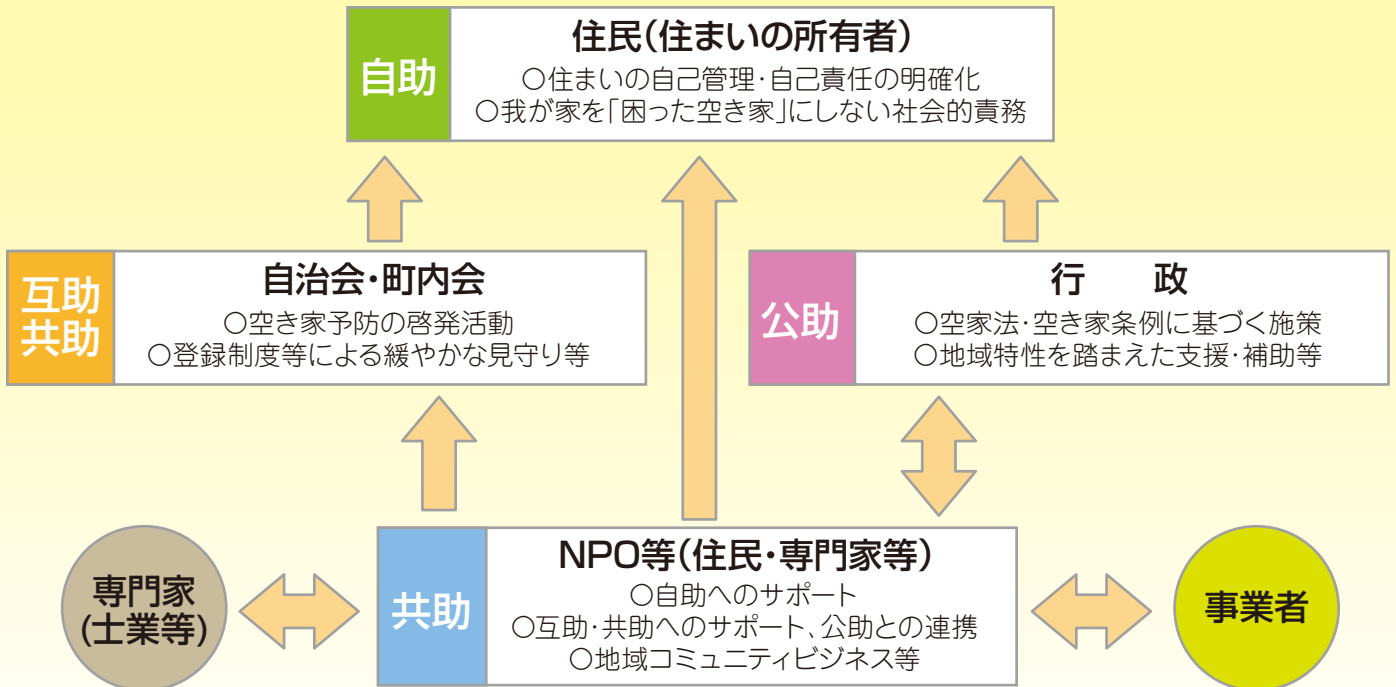


高齢夫婦世帯だが、NPOの仲介で2階を大学生に賃貸して、「**多世代ホームシェア**」を実施中。大学生は、地域活動に参加。

これからの住宅地は、「良好な居住環境と適度な利便性の確保」×「多様なライフスタイルの認容」×「元気なうちに住まいの行く末を決めるなどの空き家の発生予防と適正管理」など、持続的な住宅地マネジメントにより、住宅地の魅力とエリア価値の向上に努めることが大切です。



# 空き家対策：「自治会」「NPO等」「行政」の役割と連携は？



空き家対策は、住まいの所有者・管理者が、責任をもって「困った空き家」にしない「自助」が基本です。自治会・町内会は、個人の自発的意思に基づく助力(互助)や地縁組織による助け合い(共助)で自助を支えます。NPO等は、非営利(無償ではない)のコミュニティビジネス等で地域をサポートします。



## NPOが住宅地の「まち育て」「空き家対策」に取り組んでいます！

### ■事例1—「NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台」

**活動概要**：昭和40年代開発の郊外バス便の戸建住宅地「鎌倉今泉台」(約2000世帯、人口5,000人)を対象に、空き家対策を含む住宅地のマネジメント事業を行っています。

**背景**：自治会は、役員が短期交代制で長期的課題に取り組めないため、自治会OBを中心に自治会と協力し平成27年7月に法人を設立しました。

**活動内容**：①自治会と連携した空き家・空き地リストの作成と所有者等への利活用の促し、②空き家を活用したコミュニティサロン(カフェ)の運営、③空き地を利用した菜園運営、④マルシェの運営など多数です。

**組織**：個人正会員75名(年会費2000円/口)、個人賛助会員118名(年会費1000円/口)

**詳細**：<http://www.npotski.com/>を参照下さい。



■コミュニティサロンのメニュー

### ■事例2—「NPO法人めじろむつみ倶楽部」

**活動概要**：開発後約45年経過の京王線めじろ台駅周辺の戸建住宅地を中心に「元気なシニアが手助けの必要なシニアを助ける」を理念に有償ボランティア活動を行っています。

**背景**：老人会有志が、30周年を記念し、平成14年(2002)年にNPO法人を設立しました。

**活動内容**：①庭木の剪定等の生活支援事業(コミュニティビジネス)、②町内会の依頼による不在地主空き地の草刈り等の地域交流事業、③コンサート、講演会、落語等の文化事業の3つを行っています。

**組織**：会員数約170名(作業会員29名、一般会員139名他)。年会費1200円、年間事業規模約500万円。有償の外作業は1000円/hを支払い。作業会員の高齢化が課題。

**詳細**：<http://www.hachioji-mmc.com/>を参照下さい。



■東京都福祉保健局HPより

※平成30年12月～平成31年1月の各団体へのヒヤリングに基づくものです。



# 「自治会」と「NPO等」に期待される「空き家対策」は？

今、自治会は、住民(役員)の高齢化、未加入世帯の増加、役員交代制等により、空き家対策などの継続的な取り組みは難しいとも言われています。

しかし、負担感のない範囲で、NPO等とも連携して、地域全体、住宅地全体の福利に合う「空き家対策」、そして、住宅地の魅力やエリア価値を高める「まち育て」の取り組みは、自治会に期待される役割と言えるでしょう。

また、NPO等は、空き家の所有者等に寄り添って「自助の空き家対策」を有償でサポートします。また、自治会や行政と連携・協働して、地域や住宅地全体の社会的利益の増進に寄与する非営利のビジネスを展開します。こうした観点から、自治会及びNPO等に期待される「空き家対策プロジェクト」を提案します。



|                 | 自治会への期待<br>“7つのプロジェクト”   | NPO等への期待<br>“7つのプロジェクト”   |
|-----------------|--|---|
| 空き家の発生予防        | 1 「元気なうちの空き家予防対策」の啓発推進<br>(自分にあった家族信託、遺言・遺贈、後見制度等の実施運動の推進)   | 1 「終活支援を含む空き家予防サポート」の実施(弁護士・司法書士等と連携)<br>2 庭木の剪定等の生活支援ビジネスによる地域への定着   |
| 空き家の適正管理        | 2 「空き家情報登録制度」の実施<br>3 「登録空き家」の緩やかな見守りと緊急時連絡体制の構築(行政と連携)<br>4 「未登録空き家の連絡システム」の構築(行政と連携)   | 3 多様な「空き家管理サービス(有償)」の提供<br>4 空き家の見守りと緊急時対応(自治会等からの委託)   |
| 空き家の利活用<br>(除却) | 5 空き家のコミュニティ・福祉活用等への掘り起こし<br>6 多様な住まい方のための情報提供(NPO等と連携)<br> | 5 コミュニティカフェ・サロン等の運営管理<br>6 定期借家・多世代ホームシェア等の多様な暮らし方の提案と仲介<br>7 空き家の修繕・解体・売却支援<br> |
| まちづくり<br>まち育て   | 7 住宅地の魅力の維持創出の取り組み<br>①良好な住環境・景観の保全<br>②多世代居住・多様な住まい方の認容<br>③適度な利便性の確保(交通・買い物)   |    |

「自治会」と「NPO等」に期待される「空き家対策」につきましては、平成30年9～10月、八王子市北野台住宅地(昭和50年代開発の郊外戸建住宅地、約1900世帯)にお住いの方を対象に、地元自治会の協力を得て行った「空き家対策に関する居住者アンケート」の集計分析と多くの自由意見、他の先進事例等を踏まえて作成したものです。

## 「自治会」×「NPO等」による空き家の「発生予防」「適正管理」「利活用」

一住み継がれる住宅地への取り組みを考える一

編集発行:一般社団法人 チームまちづくり 松本 昭 (mail:a.macchan@nifty.com)

〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5階 TEL03-5577-4148 FAX03-5577-4149

平成31(2019)年2月発行